

PERFIL CORPORATIVO

Fibra Uno (Mexbol: FUNO11; Bloomberg: FUNO11:MM) es la primer y más grande FIBRA en México. Está diseñado como un vehículo de inversión que crece a través del desarrollo y adquisiciones, así como distribuciones periódicas de flujo. Posee, opera, desarrolla y administra un amplio portafolio de propiedades, principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas. FUNO inició operaciones con su OPI el 18 de marzo de 2011. Al 31 de marzo de 2022, FUNO tenía un portafolio de 662 propiedades⁽¹⁾ que suman aproximadamente 10.9 millones de m². FUNO se enfoca en propiedades con las mejores ubicaciones, de alta calidad y con diversificación geográfica, de segmentos y de inquilinos, maximizando así la apreciación de capital y el flujo de efectivo.

MÉTRICAS RELEVANTES

| Financiero | 2Q21 | 3Q21 | 4Q21 | 1Q22 | LTM |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Ingresos totales | 5,285.5 | 5,595.6 | 5,818.1 | 5,849.4 | 22,348.6 |
| Ingreso de propiedades | 4,802.1 | 4,894.8 | 5,271.3 | 5,214.5 | 20,182.7 |
| Ingreso neto operativo (NOI) | 4,241.1 | 4,356.1 | 4,604.4 | 4,616.0 | 17,817.6 |
| Fondos de operaciones (FFO) | 2,179.7 | 2,221.8 | 2,538.9 | 2,384.9 | 9,325.3 |
| Margen de NOI | 89.3% | 89.0% | 87.3% | 88.5% | 88.3% |
| Margen del FFO | 45.4% | 45.4% | 48.2% | 45.7% | 46.2% |

| Por CBF | 2Q21 | 3Q21 | 4Q21 | 1Q22 | LTM |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| NOI | 1,1149 | 1,1461 | 1,2117 | 1,2200 | 4,6927 |
| FFO | 0.5730 | 0.5846 | 0.6681 | 0.6303 | 2,4560 |
| Distribución trimestral | 0,3311 | 0,3700 | 0,6829 | 0,5049 | 1,8889 |
| CBFls promedio en periodo ⁽²⁾ | 3,803.9 | 3,800.7 | 3,800.7 | 3,783.6 | 3,797.1 |
| CBFls al final del periodo ⁽²⁾ | 3,800.0 | 3,800.0 | 3,800.0 | 3,779.0 | 3,794.8 |

| Operación | 2Q21 | 3Q21 | 4Q21 | 1Q22 |
|----------------------------|----------|----------|----------|----------|
| ABR ('000 m ²) | 10,793.6 | 10,802.7 | 10,881.1 | 10,919.3 |
| Propiedades ⁽¹⁾ | 661 | 662 | 661 | 662 |
| Ocupación | 91.8% | 92.0% | 92.2% | 92.5% |
| ABR en desarrollo | 402.9 | 402.9 | 314.9 | 304.5 |

RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

| | | | |
|---|-------------|---------------------|-----------|
| Efectivo y equivalentes | 4,336.7 | Capital | 172,366.6 |
| Otros activos | 13,722.3 | Deuda a largo plazo | 129,840.7 |
| Propiedades de inversión ⁽³⁾ | 288,817.5 | Otros pasivos | 10,224.9 |
| Inversiones en asociadas | 10,025.2 | Deuda a corto plazo | 4,469.5 |
| Activos totales | 316,901.675 | | |

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

| Internacional | Local |
|-------------------|-------------------------------|
| Moody's BAA2 | Fitch Ratings AAAMx |
| Fitch Ratings BBB | IR Ratings [®] AAAMx |

ACUERDOS CLAVE

- Razón de apalancamiento
- Deuda garantizada
- Razón de cobertura de servicio de la deuda
- Activos totales no gravados

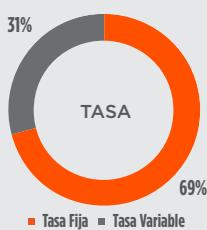
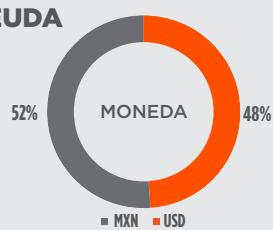
| FUNO | Límite |
|--------|-----------|
| 43.0% | Máx 60% |
| 3.1% | Máx 40% |
| 1.90x | Min 1.50x |
| 222.7% | Min 150% |

PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 6.43%*

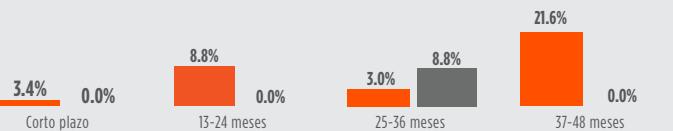
*No incluye swaps

Duración promedio: 9.1 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS

■ Ps ■ Us



Cifras en millones de pesos excepto datos por CBF.

(1) Propiedades por tipo de uso (operación).

(2) Millones de CBFs.

(3) Incluye propiedades en desarrollo.

Información al 31 de Marzo de 2022.

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

Para mayor información, favor de referirse a la página web www.funo.mx

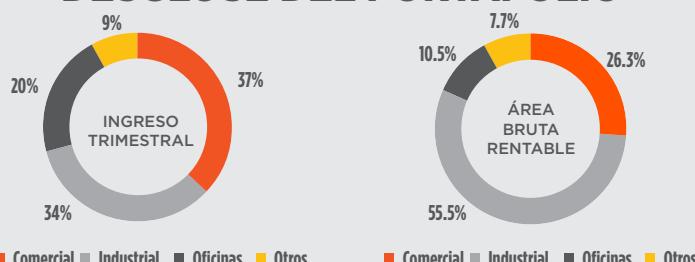
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

| | |
|----------------------------|----------|
| Propiedades | 662 |
| ABR ('000 m ²) | 10,919.3 |
| Ocupación | 92.5% |
| Período de renta promedio | 4.3 años |

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

| | |
|-------------------------------|---------|
| Propiedades | 4 |
| ABR ('000 m ²) | 520.9 |
| Industrial | 372.4 |
| Comercial | 32.2 |
| Oficinas | 0.0 |
| Usos mixtos | 116.3 |
| CapEx a la fecha | 7,879.8 |
| Co-Inversión Helios (Mitikah) | |
| ABR ('000 m ²) | 337.4 |
| CapEx a la fecha | 6,951.1 |

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



MÉTRICAS POR SEGMENTO

| | Ingresos | ABR ('000 m ²) | % ABR | Propiedades ⁽¹⁾ | Ocupación | Término promedio de contratos |
|------------|----------|----------------------------|-------|----------------------------|-----------|-------------------------------|
| Comercial | 2,613.8 | 2,867.2 | 26.3% | 149 | 89.5% | 3.9 |
| Industrial | 1,712.8 | 6,062.7 | 55.5% | 198 | 96.5% | 3.7 |
| Oficinas | 826.4 | 1,143.5 | 10.5% | 93 | 74.8% | 4.2 |
| Otros | 845.9 | 7.7% | 7.7% | 222 | 99.1% | 9.1 |

COMITÉ DIRECTIVO

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| André El-Mann | Director General |
| Gonzalo Robina | Director General Adjunto |
| Fernando Álvarez | VP Finanzas |
| Javier Elizalde | VP Tesorería |
| Ignacio Tortoriello | VP Administración y TI |
| Jorge Pigeon | VP Mercados de Capital y RI |
| Alfonso Arceo | VP Operaciones |
| Alejandro Chico | VP Legal |

VALORES EN CIRCULACIÓN

| Ticker | ISIN | CCy | Mercado |
|-------------------|--------------|------|---------|
| FUNO11 | MXCFU000001 | MXN | Equity |
| FUNOMMFLOAT061019 | MX91FU000002 | MXN | Deuda |
| FUNOMM8.4%120423 | MX91FU000010 | MXN | Deuda |
| FUN05.25%121524 | USP9406GA69 | USD | Deuda |
| FUNOMM5.09%112728 | MX91FU000028 | UDIS | Deuda |
| FUN06.95%013044 | US898324AB45 | USD | Deuda |
| FUNOMM6.99%072325 | MX91FU000036 | MXN | Deuda |

HELIOS - VEHÍCULO DE DESARROLLO

Monto total comprometido Helios: Ps. 6.0 Bn.

Llamadas de capital Mitikah: Ps 3.8 Bn. - Agosto 17, 2018

Proyectos en desarrollo: MITIKAH

Formalización del vehículo: Junio 25, 2015

Inversión Helios en Mitikah: Ps. 3.8 Bn.

Inversión FUNO en Mitikah: Portafolios Búfalo y Colorado (Ps. 6.2 Bn.)